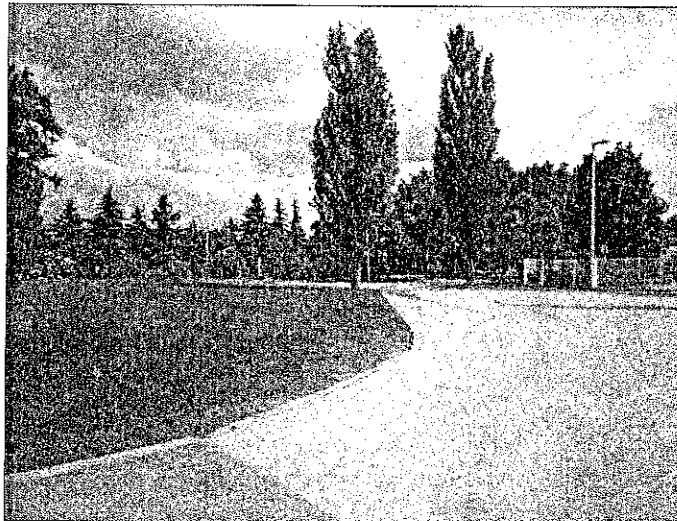




Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft.  
1031 Budapest, Városhal köz 5.

T: 06-30/908-1995  
e-mail: avantimmo@gmail.com

**INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY**  
a Budaörs, Agip u. 4073 hrsz alatti, jelenleg közterület  
Gksz-13 övezeti szabályozás utáni forgalmi értékéről



Budapest, 2019. május 19.

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

A kívüljegyzett kivett közterület megnevezésű ingatlan Gksz-13 övezeti szabályozás utáni forgalmi értékét a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Övezeti besorolás a szabályozás után	Gksz-13
A földterület mérete m <sup>2</sup>	1 101
Fajlagos forgalmi érték Ft/m <sup>2</sup>	37 607
Forgalmi érték Ft	41 410 000

A kapott alapadatok szerint az ingatlan zárványtelek, áfa nem terheli.



*Bártfai László*  
Bártfai László  
okl. ö. mérnök  
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

## 1. Előzmények

A Budaörsi Polgármesteri Hivatal Műszaki Ügyosztály megbízási szerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett ingatlan forgalmi értékbecslését.

## 2. Alapelvek, feltételek

- A megbízók által rendelkezésre bocsátott adatok valóságát és teljességét nem vitattuk.
- Az átadott adatok rögzítésén túl jogi természetű vizsgálat nem történt.
- A vizsgálat során az ingatlant szemrevételezéssel minősítettük, más jellegű, invazív, statikai diagnosztikai vizsgálat nem történt.
- Potenciálisan veszélyes körülmények, anyagok előfordulását nem rögzítettük, ezekért, illetve a felfedezésükhöz szükséges szakértelemért nem viselünk felelősséget.
- A forgalmi érték meghatározásánál az ingatlan egészben történő értékesítését tételeztük fel. Az ingatlant tehermentes, birtokba vehető állapotban értékeltük.
- A szakvélemény kizárólag az 1. pontban leírt célra készült, bármely egyéb célra történő felhasználása nem engedélyezett.
- A szakvéleményben szereplő érték mindig egy adott időpontra -a fordulónapra- vonatkozik, mert az érték nagysága folyamatosan változik. A befektetők és tulajdonosok az adott vagyontárgyat, a gazdasági, politikai, jogi környezet változását és az ezekkel összefüggő kockázatot minden időpontban, újabb információk birtokában másként ítélik meg. Az értékbecslés változatlan műszaki tartalom és körülmények esetén 180 napig használható fel.
- Minden adat és tény, ami a szakvéleményben szerepel, legjobb tudomásunk szerint helytálló és pontos. Felkutatásuk során az elvárható gondossággal jártunk el, de nem vállalunk felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amit mások adtak át részünkre.
- A szakvélemény kizárólag a megbízó részére készült, illetéktelenek semmilyen formában nem használhatják fel. Nem hozhatók nyilvánosságra sem a dokumentum részei, sem egésze a készítő előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül. A szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás.

## 3. Tanúsítvány

A szakvélemény készítője tanúsítja, hogy az általa tett megállapítások igazak, és helytállóak, a megbízott független, és díjazása nem függ a megállapított értéktől. A véleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat a korlátozó feltételek határolják be.

## 4. Az ingatlan leírása

### 4.1. Feladat

A Megbízótól kapott alapadat szolgáltatás szerint a 4073 hrsz, jelenleg kivett közterület művelési ágú terület, a szabályozás után Gksz-13 Kereskedelmi-szolgáltató (M1-M7 autópálya D-i oldal) besorolású terület lesz. A szabályozás után elviekben lehetőség lesz a 10853 ill. a 4072/1 hrsz-ú ingatlanhoz csatolására.

Az elhelyezhető rendeltetések:

- a) a 4. függelék szerinti, nem jelentős zavaró hatású gazdasági,
- b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakórendeltetés legfeljebb 2 egységben összesen 200 m<sup>2</sup> bruttó szintterülettel alakítható ki, ahol a lakórendeltetés összes bruttó szintterülete nem haladhatja meg az épület bruttó szintterületének 10%-át,
- c) igazgatás, iroda,
- d) parkolóház, üzemanyagtöltő,
- e) sport,
- f) hitéleti, oktatási,
- g) közösségi szórakoztató,
- h) vásárok, kiállítások és kongresszusok,
- i) kereskedelmi, szolgáltató, valamint
- j) szállás jellegű.

A **Gksz-11, Gksz-12, Gksz-13** és a **Gksz-A2** jelű építési övezet területén a rendezett telek kialakításának feltétele az övezethatár mentén telekosztás, telekhatár rendezés.

A Gksz-13 besorolású területre vonatkozó lényeges előírások, 2019. május 23-tól:

Legkisebb kialakítható telekméret: 5000 m<sup>2</sup>  
Beépítési mód: Szabadonálló  
Beépítési mértéke: 45 %  
Bruttó szintterületi mutató: 1,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Terepszint alatti beépítés mértéke 20 %  
Épület magasság 14,0 m

## 4.2. A telek leírása

Az alapadat szolgáltatás szerint a tárgyi földterület 1101 m<sup>2</sup> nagyságú, csaknem szabályos négyzet alakú, hosszabbik tengelye K-Ny-i, felszíne sík, bekerítetlen. É-i oldala közelében vízelvezető árok, D-i és Ny-i oldalán aszfalt és beton burkolatú közút határolja. Járda nincs kialakítva. A telek felszínén természetes növényű gyeppel, néhány bokor és fa található. A telek Ny-i oldalhatára közelében nagyfeszültségű vezeték rácsos oszlopa áll.

A tömegközlekedési járművek megállója, és élelmiszer alapellátási üzlet 10-15 percen belül elérhető.

### A terület adatai

Megnevezés	Kivett közterület, szabályozás után Gksz-13 Kereskedelmi-szolgáltató (M1-M7 autópálya D-i oldal)
Tulajdonos	Budaörs Város Önkormányzata 1/1
Telek értékelt területe	1101 m <sup>2</sup>
Tulajdoni lap III. rész	E-49/2005 sz. vázrajz alapján a terület csökkentve
	Vezetékjog 216 m <sup>2</sup> TIGÁZ-DSO Földgázelosztó Kft.
	Vezetékjog 29 m-re ELMÜ Hálózati Kft.

A tárgyi földterület a szabályozás után Gksz-13 övezeti besorolású lesz, lesz, elviekben lehetővé téve a 10853 ill. a 4072/1 hrsz-ú ingatlanhoz való csatolását.

## 5. Értékképzés

### 5.1. Az ingatlan értékelésének módszere

Az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) ajánlása alapján az ingatlan jellegére való tekintettel, a piaci összehasonlító adatokon alapuló érték megállapítás módszerét alkalmaztuk. Figyelembe vettük a 25/1997. (VIII. 1.) PM, az 54/1997. (VIII. 1.) FM sz. rendelet és az European Valuation Standards (EVS) 2016. évi értékelési szabvány módszertani előírásait.

Az ingatlanok értékelése összetett feladat. Ezért helyszíni szemlét tartottunk, fényképeket készítettünk, szóbeli tájékoztatást kaptunk, környezettanulmányt végeztünk, és az Önkormányzatnál informálódtunk. A forgalmi érték megállapításához felhasználtuk a NAV illetékhiatali, a nyomtatott és az elektronikus szaksajtóban fellelhető, valamint a más szakcégek által rendelkezésünkre bocsátott árakat, és az Avant.Immo<sup>®</sup> Kft. adatbázisának információit. Az Angol Királyi Vagyontértékelők szövetsége (RICS) szerint az OMV (Open Market Value) azaz a nyílt piaci érték az, az ár, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében készpénzért a legnagyobb valószínűséggel eladható. A pontos ár csak versenyztetéssel állapítható meg.

#### Feltételei:

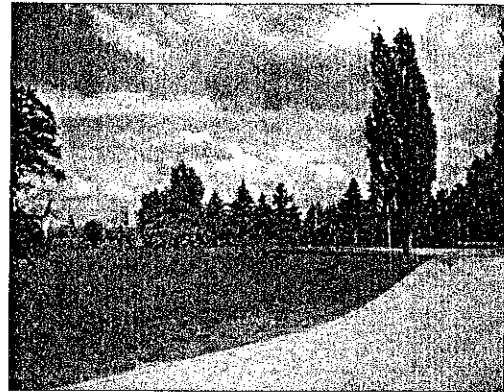
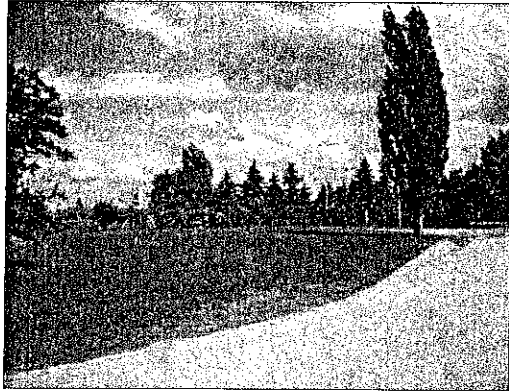
- Az eladó hajlandó az eladásra.
- Az adásvételi tárgyalások lebonyolításához figyelembe véve a vagyontárgy jellegét, és a piaci helyzetet, ésszerű hosszúságú időtartam áll rendelkezésre.
- A tárgyalás időszakában az érték nem változik.
- A vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik.
- Általánostól eltérő speciális vevői külön ajánlatot nem veszünk figyelembe.

#### Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők	Ha a terület Gksz-13 övezeti besorolású lesz, lehetséges a 10853 ill. a 4072/1 hrsz-ú ingatlanhoz csatolása, ami a használhatóságot növeli
Értékcsökkentő tényezők	216 m <sup>2</sup> vezetékjog TIGÁZ-DSO Földgázelosztó Kft. 29 m <sup>2</sup> vezetékjog ELMŰ Hálózati Kft. Bekerítetlen terület

## 5.2. Ingatlan összehasonlító adatok

1	Értékelendő	1	2	3	4	
2	<b>Cím</b>	Budaörs, Agip u. 4073 hrsz	Budaörs M1-M7 észak	Budaörs	Budaörs	Budaörs
3	<b>Gazdasági tényezők</b>					
4	Ár (Ft)		1 550 000 000	225 000 000	2 250 000 000	360 000 000
5	Információ forrás		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
6	Ingatlan alapterülete (m <sup>2</sup> )	1 101	24 453	7 870	66 000	9 792
7	Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	41 219	63 387	28 590	34 091	38 807
8	Ingatlan jellege		Gksz-8	Fejlt. ter.	KV-1, LK-1	Ipari ter.
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrektív tényező		0,95	0,95	0,95	0,95
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tul.	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
13	Terhek (szolgalm., használat)		ua.	ua.	ua.	ua.
14	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
15	Eladás/ajánlat időpontja	2019.	2019.	2019.	2019.	2019.
16	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
17	Korrigált ár		1 472 500 000	213 750 000	2 137 500 000	361 000 000
18	Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	39 158	60 218	27 160	32 386	36 867
19	<b>Helyszíni tényezők</b>					
20	Megközelíthetőség		ua.	ua.	ua.	ua.
21	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
22	Elhelyezkedés az utcán belül		ua.	ua.	ua.	ua.
23	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
24	Infrastruktúra, közművek az utcán		ua.	ua.	ua.	ua.
25	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
26	Infrastruktúra, közművek a telken		jobb	jobb	jobb	jobb
27	Korrektív tényező		0,98	0,98	0,98	0,98
28	Kerítés	Van	ua.	ua.	ua.	ua.
29	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
30	Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	38 375	59 013	26 617	31 739	36 129
31	<b>Eladhatósági tényezők</b>					
32	Piacképesség		ua.	ua.	ua.	ua.
33	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
34	Használhatóság, funkció, oldalirány, közművek	Vezetékjogok	jobb	jobb	jobb	jobb
35	Korrektív tényező		0,98	0,98	0,98	0,98
36	Felszín, lejtés		ua.	ua.	ua.	ua.
37	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
38	Panoráma	Nincs	ua.	ua.	ua.	ua.
39	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
40	Építési előírások, köztöltések		ua.	ua.	ua.	ua.
41	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
42	Növényzet		ua.	ua.	ua.	ua.
43	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
44	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m <sup>2</sup> )	37 607	57 833	26 085	31 104	35 407
45	Számított forgalmi érték Ft	41 405 382				
46	Forgalmi érték kerekítve Ft	<b>41 410 000</b>				



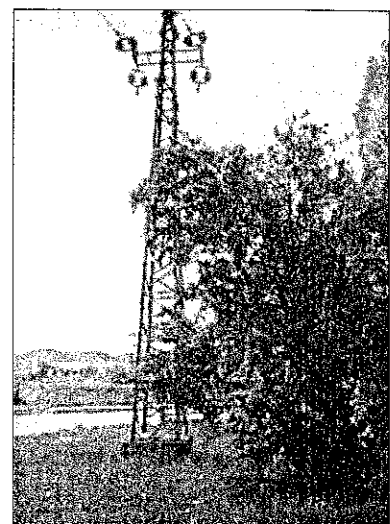
A 4073 hrsz terület ÉNy-i nézet



A 4073 hrsz terület DNy-i nézet



A 4073 hrsz terület D-i oldal



Nagyfeszültségű távvezeték oszlop